

Notare
Dr. Beate Kopp
Alexander Benesch

Leopoldstraße 18
D-80802 München

Telefon (089) 55 29 68 - 0
Telefax (089) 55 29 68 - 44
E-Mail mail@notare-kopp-benesch.de

Merkblatt Grundstückskaufvertrag Stand: November 2008

Wie oft kauft man im Leben eine Immobilie? Da es dabei um erhebliches Privatvermögen geht, hat der Gesetzgeber die Mitwirkung eines Notars vorgesehen, der Sie umfassend über die rechtlichen Fragen eines Grundstückskaufvertrages informiert. Der Notar kümmert sich um die gesamte Vertragsabwicklung, von der Grundbucheinsicht bis zur Eigentumsumschreibung.

A. Die Vorbereitung des Grundstückskaufvertrages

Sie haben Ihr Traumgrundstück gefunden und sind sich mit dem Verkäufer über den Preis einig. Was ist dann zu tun? Vor dem Kauf des Grundstücks sollten Sie die Finanzierung des Kaufpreises mit Ihrer Bank klären. Die Bank verlangt hierfür in der Regel eine Sicherheit, die sog. Grundschuld. Informieren Sie den Notar darüber, wie Sie die Finanzierung vornehmen wollen. Wenn Sie rechtzeitig alle Unterlagen zusammenhaben, kann der Notar dafür sorgen, dass die Grundschuld gleich im Termin zu Beurkundung des Kaufvertrages mit beurkundet werden kann.

Vorab sollten Sie außerdem - ggf. auch unter Zuziehung eines Architekten – regelmäßig folgende Punkte klären:

- Wollen Sie bauen, muss geklärt werden, welche Bebauung zulässig ist
- Gibt es Altlasten?
- In welchem bautechnischen Zustand ist das Gebäude?
- Welche Renovierungsarbeiten sind notwendig?
- Welche Erschließungsmaßnahmen sind durchgeführt?
- Welche Nachrüstungsverpflichtungen bestehen für die vorhandene Heizung?
- Vorlage eines Energieausweises nach der Energiesparverordnung?

Der Notar kann Sie nicht in diesen technischen Fragen beraten. Er kann Ihnen auch nicht sagen, ob der Kaufpreis angemessen ist. Das verbietet seine Unabhängigkeit und Neutralität. Um alles andere aber kümmert sich der Notar. Vor jeder Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages sieht der Notar oder dessen Mitarbeiter auch das Grundbuch beim Amtsgericht ein. Er stellt dabei fest, welche Belastungen im Grundbuch eingetragen sind.

B. Ein ausgewogener Kaufvertrag ist der Garant für den Erfolg

Der Notar ist sachkundiger, unabhängiger und neutraler Berater beim Grundstückskaufvertrag. Die Richtschnur seiner Arbeit ist ausschließlich Recht und Gesetz. Anders als der Anwalt hat der Notar nicht die Interessen einer Partei im Auge. Er muss beide Seiten – Käufer

Notare
Dr. Beate Kopp
Alexander Benesch

Leopoldstraße 18
D-80802 München

Telefon (089) 55 29 68 - 0
Telefax (089) 55 29 68 - 44
E-Mail mail@notare-kopp-benesch.de

und Verkäufer - auf die rechtlichen Konsequenzen des Kaufvertrages aufmerksam machen und beide gegen Risiken des Grundstückskaufvertrages schützen. In anderen Staaten muss dieses Schutzsystem beim Grundstückskaufvertrag, das die Beteiligten gegen Schäden in großer Höhe schützt, mit teuren Versicherungen erkaufte werden. Das ist in Deutschland aufgrund der Aufgaben des Notars und des Grundbuchamtes nicht notwendig.

Im Grundstückskaufvertrag ist eine Vielzahl von rechtlichen Fragen zu regeln, die im Interesse des Verkäufers und des Käufers geklärt werden müssen. Damit der Notar den Vertrag richtig gestaltet, müssen ihm die Parteien die genauen Umstände darlegen. Das gilt in besonderem Maße für Fragen der Gewährleistung für den Bauzustand, für Fragen der Bebaubarkeit und die Zahlung eventueller Erschließungskosten. Folgende Einzelfragen sind dabei u. a. zu klären:

- **Haftung:**

Gebrauchte Wohnungen und Häuser werden nach den Verkehrsgepflogenheiten und auch in rechtlich zulässiger Weise vom Verkäufer unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Der Verkäufer übernimmt damit keinerlei Haftung für etwaige Mängel am Objekt, es sei denn, er hat den Käufer arglistig getäuscht. Vom Verkäufer offen zu legenden Mängel sind z.B. der Befall mit Holzwürmern, Trockenfäule oder Hausschwamm bei Gebäuden. Natürlich kann auch eine andere Risikoverteilung im Notarvertrag vereinbart werden, etwa wenn der Verkäufer noch bestimmte Renovierungsarbeiten übernimmt. Dies muss dann im Kaufvertrag ausdrücklich geregelt werden.

- **Lastenfreistellung:**

Häufig hat auch der Verkäufer die Immobilie bei Kreditinstituten finanziert, für die dann Grundschulden eingetragen sind. Der Verkäufer kann von seinen Gläubigern die Löschung der Grundschulden verlangen, sobald der Kredit zurückbezahlt wird. Ist ein Teil der Darlehenssumme noch nicht bezahlt, wird ein entsprechender Teil des Kaufpreises dazu verwendet, die Kreditgläubiger zu befriedigen. Der Käufer muss dann einen Teil des Kaufpreises nicht an den Verkäufer, sondern direkt an dessen Kreditinstitut bezahlen, damit die Lastenfreistellung gesichert ist. Hierüber wird der Notar den Käufer informieren.

- **Erschließungskosten:**

Die Erschließung von Grundstücken ist grundsätzlich Aufgabe der zuständigen Gemeinde oder Stadt. Diese ist verpflichtet, Erschließungsanlagen, z. B. zur Ableitung von Wasser, zur Versorgung mit Elektrizität, Gas etc. herzustellen. Die dabei entstehenden Kosten werden von den Anlegern als sog. Erschließungsbeiträge verlangt. Erschließungsbeiträge sind auch Kosten für die Ausführung von Straßen, Wegen und Plätzen, Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Kläranlagen etc. Wird keine vertragliche Regelung getroffen, hat nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches der Käufer des Grundstücks die nach der Besitzübernahme fällig werdenden Anlieger- und Erschließungskosten zu tragen. Erschließungskosten können insbesondere bei Neubaugebieten relativ große

Notare
Dr. Beate Kopp
Alexander Benesch

Leopoldstraße 18
D-80802 München

Telefon (089) 55 29 68 - 0
Telefax (089) 55 29 68 - 44
E-Mail mail@notare-kopp-benesch.de

Beträge erreichen. Um entsprechenden Ärger zu vermeiden, sollten Sie daher vor dem Grundstückskauf bei der Gemeinde abklären, ob das Grundstück erschlossen ist und welche Kosten ggf. auf Sie zukommen. Sie sollten ggf. mit dem Verkäufer klären, wer etwaige Erschließungskosten bezahlt.

- **Nutzungs- und Lastenübergang:**

Im Kaufvertrag wird auch der Zeitpunkt festgeschrieben, ab dem der Käufer das Grundstück nutzen darf, zugleich aber auch die Lasten des Grundstücks auf ihn übergehen. Diese Fragen müssen Sie klären. Im Normalfall gehen Besitz, Nutzen und Lasten erst mit der Zahlung des vollständigen Kaufpreises über. Andere Regelungen sind möglich, müssen aber in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Soll der Besitz bereits vor der Kaufpreiszahlung übergehen, ist die Frage von etwaigen Nutzungsentgelten zu klären.

- **Käuferschutz:**

Beim Immobilienkauf wechselt der Eigentümer erst mit der Umschreibung im Grundbuch. Das kann oft viele Wochen nach der notariellen Beurkundung sein. Der Verkäufer könnte die Immobilie in dieser Zeit noch einmal verkaufen oder mit weiteren Grundschulden belasten und damit eine Zwangsversteigerung auslösen. Hat der Käufer ohne Sicherheiten den Kaufpreis gezahlt, muss er sehen, ob und wie er sein Geld zurückbekommt. Die Immobilie hat er auf jeden Fall verloren. Damit das nicht passieren kann, wird vom Notar in den Kaufvertrag eine Schutzregelung aufgenommen, die die Voraussetzungen formuliert, die erfüllt sein müssen, bevor der Kaufpreis bezahlt werden kann. Erforderlich ist hierfür regelmäßig die Eintragung der so genannten Auflassungsvormerkung im Grundbuch, also eine Art Reservierung.. Der Notar überwacht die Erfüllung dieser Voraussetzungen und informiert den Käufer über den Zeitpunkt der gefahrlosen Kaufpreiszahlung. Der Käufer sollte in keinem Fall den Kaufpreis zahlen, bevor der Notar ihn darauf hingewiesen hat, dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises erfüllt sind (sog. Fälligkeitsmitteilung).

- **Verkäuferschutz:**

Auch der Immobilienverkäufer will sicher sein, dass er den vereinbarten Kaufpreis erhält. Der Notar nimmt deshalb die Eigentums Umschreibung erst dann vor, wenn der Verkäufer ihm bestätigt hat, dass er sein Geld erhalten hat. Auch erfolgt der Besitzübergang regelmäßig erst, wenn der Kaufpreis dem Konto des Verkäufers gutgeschrieben wurde.

C. Auch die Abwicklung erledigt der Notar für Sie

Die Arbeit des Notars ist nach Beurkundung des Vertrages noch lange nicht zu Ende. Er hat den Vertrag nun für Sie abwickeln. Hierzu führt er einen umfangreichen Schriftwechsel mit dem Finanzamt, dem Grundbuchamt, ggf. der Stadt oder Gemeinde und den Banken des Verkäufers und des Käufers. Durch den Vollzug des Vertrages sichert der Notar sowohl den Verkäufer als auch den Käufer gegen unerwartete Risiken. Der Verkäufer kann sicher sein, dass

Notare
Dr. Beate Kopp
Alexander Benesch

Leopoldstraße 18
D-80802 München

Telefon (089) 55 29 68 - 0
Telefax (089) 55 29 68 - 44
E-Mail mail@notare-kopp-benesch.de

er den Kaufpreis erhält. Für den Käufer ist bei dieser Abwicklung gesichert, dass er lasten-
freies Eigentum an dem Grundstück erwirbt.